

Wohnrecht oder Mietvertrag bei der Hofübergabe

Gewisse Meinungen erachten das Wohnrecht für die Eltern (für die abtretende Generation) wegen des heutigen Unabhängigkeits-Dranges als überholt. Dennoch ist auf Bauernhöfen das Wohnrecht auch heute noch die deutlich meist gewählte Wohnform für die Eltern. Laut Artikel 11 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht können Sie sich ein Wohnrecht einräumen lassen, wenn es die Umstände auf dem Hof zulassen. Es bietet Ihnen für das Alter eine hohe Sicherheit. Für den Übernehmer könnte es unbehaglich werden, wenn es sehr lange währt oder sogar noch auf eine weitere Generation übertragen werden muss.

Das Wohnrecht ist in nur 3 Artikeln des ZGB (Art. 776–778) definiert und zählt zu den Personal-Dienstbarkeiten. Der Grundeigentümer überlässt eine Wohnung zur Nutzung an eine oder mehrere, eindeutig bezeichnete Personen. Das Recht entsteht nur

durch einen öffentlich beurkundeten Vertrag (Hofübergabe-Vertrag) mit einem Grundbucheintrag (rsp. Verfügung durch Testament möglich). Beim Mietvertrag genügt die «übereinstimmende Willensäusserung» (ein schriftlicher oder mündlicher Vertrag zwischen den Beteiligten). Die gesetzlichen Grundlagen sind Art. 253 bis 274 des OR. Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Das unbefristete Mietverhältnis ist beidseits innerhalb von 3 Monaten kündbar (leicht zu errichten, keine langfristige Sicherheit).

Eine Annäherung an ein Wohnrecht gelingt durch ein «befristetes» Mietverhältnis auf z.B. 10 Jahre oder bis auf das Ableben hin, inklusive einer Vormerkung im Grundbuch. Durch die Vormerkung hat auch ein neuer Eigentümer das Mietverhältnis zu übernehmen. Dennoch ist die Bindung schwächer. Im Mietrecht besteht etwa «aus wichtigen Gründen» eine aus-

sergewöhnliche Kündigungsmöglichkeit.

Ein Wohnrecht könnte ebenfalls weniger bindend ausgestaltet werden, indem es statt «lebenslanglich», auf eine befristete Dauer oder bis Ablauf des «Aktivitäts-Alters» abgeschlossen würde. Das «Aktivitäts-Alter» dauert, bis die Person den Haushalt nicht mehr selbständig führen kann.

Das Wohnrecht steht nur den Personen zu, auf die es lautet. Beim Mietverhältnis ist etwa Untermiete bei Einverständnis des Vermieters möglich.

Nebenkosten wie Strom, Wasser oder TV-Gebühren zahlen sowohl Wohnrechtsnehmer und Mieter selber. Beim Wohnungs-Unterhalt ist der Mieter hingegen nur für den «kleinen Unterhalt» verantwortlich, wie z.B. Duscheschlauch oder Külschrank-Tablar ersetzen. Dem Wohnrechtsnehmer obliegen hingegen der «normale Unterhalt» inklusive gewisse Reparaturen. Steuerlich gesehen wird beim Wohn-

rechtsnehmer der Eigenmietwert der Wohnung einkommensbesteuert. Es kann aber der zweifache landwirtschaftliche Eigenmietwert eingesetzt werden und dieser liegt üblich unter dem durch die Ämter festgelegten Eigenmietwert für Privatliegenschaften. Beim Wohnrechtsgeber führt es zu keiner zusätzlichen Besteuerung. Bei der Miete versteuert der Vermieter die Mieteinnahmen. Es muss mindestens ein Mietzins von 50 Prozent der üblichen Marktmiete vereinbart werden, ansonsten kann eine steuerliche Aufrechnung erfolgen.

Ein Wohnrechtsvertrag sowie ein Mietvertrag können durch besondere Vereinbarungen ergänzt und auf die individuellen Verhältnisse ausgerichtet werden. Der ZBV kann Sie umfassend beraten.